

# Kiracıyı evden çıkarma

Ev sahibinin sizi evden çıkarabilmesi için:

1. Size geçerli bir **Tahliye Uyarısı (Notice to Vacate)** vermelidir (daha fazlası için Tahliye Uyarısı (Notices to Vacate) bilgi notuna bakınız),
2. Evi Geri Teslim Alma Emri (Possession Order) için Victoria Sivil ve İdari Davalar Mahkemesine (Victorian Civil and Administrative Tribunal) başvurulmalıdır,
3. Mahkemeden, Evi Geri Teslim Etme Emri (Warrant of Possession) satın almalıdır ve
4. Bu Evi Geri Teslim Etme Emri (Warrant of Possession) formunu polise vermelidir. Polis bu emri kullanarak sizi evden çıkarır.

➔ Ev sahibi yukarıda belirtilen işlemleri yerine getirmediği takdirde sizi evden çıkarttıramaz. Ev sahibi veya emlakçı kilidi değiştirerek sizi dışarıda bırakamaz veya kendileri sizi evden çıkaramaz. Sadece polis sizi evden çıkarabilir ve bunu ancak Evi Geri Teslim Etme Emri (Warrant of Possession) varsa yapabilir.

## Evi Teslim Emrine Başvuru

Ev sahiplerinin mahkemeye, Evi Geri Teslim Etme Emri (Warrant of Possession) için başvurmada kullanacağı iki tür işlem vardır. Bunlar standart işlem ve alternatif işlemdir. Standart işlem (prosedür) en yaygın olanıdır.

### Standart işlem

**Standart** prosedür dahilinde Ev sahibi, size bir Tahliye Uyarısı (Notice to Vacate) gönderir ve ardından mahkemeye, Evi Geri Teslim Emri (Possession Order) için yaptığı başvurunun kopyasını gönderir. Ev sahibi size Tahliye Uyarısı (Notice to Vacate) vermeden mahkemeye Evi Geri Teslim Emri (Possession Order) için başvuramaz. (daha fazla bilgi için **Tahliye Uyarısı (Notices to Vacate)** broşürlerine bakınız).

Ev sahibi size, sabit süreli kira sözleşmesinin sona ermesi için bir Tahliye Uyarısı (Notice to Vacate) vermişse veya nedensiz yere bir Tahliye Uyarısı (Notice to Vacate) vermişse, o zaman evsahibi ancak Tahliye Uyarısı (Notice to Vacate) üzerinde belirtilen güne kadar konutu boşaltmamışsanız mahkemeye başvuru yapabilir.

Mahkeme ev sahibinin başvurusunu aldığı anda, duruşma, Tahliye Uyarısının (Notice to Vacate) süresi dolduktan sonra olacak şekilde ayarlanır. Sayfanın arka yüzündeki 'Mahkeme Duruşmaları' bölümüne bakınız.

### Alternatif işlem

Ev sahibi **alternatif** işlemi sadece, konutu geri teslim almak için aşağıda belirtilen durumlarda kullanabilir.

- > kira gecikmesi, eğer kira 14 gün gecikmiş ise veya
- > sabit süreli kira sözleşmesinin sonunda

Ev sahibi **biriken kiralara** (rent arrears) için **alternatif** tahliye işlemini kullanmak istiyorsa, aşağıdaki dokümanların tamamını aynı anda size göndermelidir. Bunlar:

- > en az 14 günlük bir Tahliye Uyarısı (Notice to Vacate)
- > mahkemeye yaptığı Evi Geri Teslim Emri (Possession Order) başvurusunun bir kopyası
- > İtiraz Uyarısının (Notice of Objection) 2 kopyası
- > Evi Geri Teslim Emriyle (Possession Order) ilgili sizin haklarınızı izah eden bir bildiri

**Biriken kiralara** için alternatif işlemi kullanan bir bildiri alırsanız, ancak siz tahliye edilmek istemiyorsanız, bildirinin üzerindeki **son bitiş tarihi gününde, saat 4 ten önce** mahkemeye **İtiraz Uyarısını** (Notice of Objection) **vermelisiniz**. Tavsiye için en kısa zamanda Kiracılar Derneğiyle (Tenants Union) iletişime geçiniz. Ev sahibi, **alternatif** tahliye işlemi ile sabit süreli kiracılık sözleşmesini sona erdirmek isterse, bunu aşağıdaki şekillerde yapmalıdır:

- > önceden size Tahliye Uyarısı (Notice to Vacate) vermiş olmalıdır ve;
- > size belirli bir süre içinde (sabit süreli kira sözleşmesinin uzunluğuna bağlı olarak) **alternatif** işlemi kullanma niyetinde olduğunu gösteren bir bildiri göndermelidir. Ev sahibinin alternatif tahliye işlemini kullanma niyeti bildirisi aşağıdakileri içermelidir:
- > Evi Geri Teslim Alma Emri (Possession Order) için mahkemeye yapılan başvurunun bir kopyası
- > İtiraz Uyarısının (Notice of Objection) 2 kopyası ve;
- > Evi Geri Teslim Emriyle (Possession Order) ilgili sizin haklarınızı izah eden bir bildiri

**Sabit süreli bir kira sözleşmesinin sona ermesi** için alternatif işlemi kullanan bir uyarı alırsanız ve tahliye edilmek istemiyorsanız, **4 iş günü içinde** mahkemeye **İtiraz Uyarısını** (Notice of Objection) **vermelisiniz**. Tavsiye için en kısa zamanda Kiracılar Derneğiyle (Tenants Union) iletişime geçiniz.

## Mahkeme duruşmaları

Ev sahibiniz mahkemeye, standart prosedürü kullanarak Evi Geri Teslim Alma Emri (Possession Order) için

devamı arkasında...



başvurursa veya siz alternatif prosedür kapsamında itiraz ederseniz, mahkeme, Tahliye Uyarısı (Notice to Vacate) süresinin bitiminden sonraki bir tarih için duruşma günü verecektir.

Duruşmanın saati, günü ve yeri size bildirilecektir. **Tahliye edilmek istemiyorsanız, Ev sahibinin açtığı davaya itiraz etmek için mutlaka duruşmaya gitmelisiniz.**

Geçim sıkıntısı dolayısıyla mahkemeden tahliyenin erteletilmesini (30 günlük süreye kadar) isteyebilirsiniz. Yalnız geçim sıkıntınız ev sahibinin uğrayacağı herhangi bir sıkıntıdan daha fazla olmalıdır.

Mahkeme ev sahibinin Evi Geri Teslim Alma Emri (Possession Order) talebini reddederse, taşınmanıza gerek kalmayacaktır. Fakat duruşmaya gitmezseniz, Evi Geri Teslim Alma Emri (Possession Order) talebinin muhtemelen onaylanacağını unutmayınız.

Daha fazla bilgi için **Victoria Sivil ve İdari Davalar Mahkemesi (Victorian Civil and Administrative Tribunal)** broşürüne bakınız.

## Evi Geri Teslim Etme Emri (Warrant of Possession)

Mahkeme Evi Geri Teslim Etme Kararını (Possession Order) verirse, ev sahibinin Evi Boşaltma Emrini (Warrant of Possession) satın almak için 6 aya kadar zamanı vardır. Bu emir polise, sizin tahliye edilmeniz için gereken yasal gücü verir. Evi Geri Teslim Etme (Warrant of Possession) satın alındığında, belirli bir süre boyunca geçerlidir ve bu süre **genellikle 14 gündür.**

Ancak, mahkeme duruşma günü sizin konutu boşaltmanızı gerektirecek bir Evi Geri Teslim Emri (Possession Order) verirse, ev sahibi aynı gün içinde Evi Boşaltma Emrini (Warrant of Possession) satın alabilir. Ev sahibi bu emri doğrudan polise verirse, aynı gün içinde evden çıkartılabilirsiniz.

Ev sahibinin istediği Evi Geri Teslim Kararı (Possession Order) verilirse, semtinizdeki polis karakolu ile görüşerek, tahliyeyi ne zaman yapmayı planladıklarınızı öğrenebilirsiniz.

Tahliyeniz muhtemel ise, bazı hazırlıklar yapmanız sizin için iyi olacaktır. Böylece kalacak bir yeriniz olacaktır, özellikle aynı gün içinde ya da kısa bir zaman zarfında tahliye edilebilme durumunuz varsa. Gidecek bir yeriniz yoksa, Kiracılar Derneğiyle (Tenants Union) irtibata geçiniz. Sizi acil durum kalacak yer servislerine sevk edebiliriz.

## Kararın yeniden incelenmesi duruşması

Duruşmaya gitmemişseniz ve aleyinizde Evi Geri Teslim Kararı (Possession Order) kararı verilmişse, mahkemeye tekrardan duruşma yapılması veya kararın **yeniden inceleme** için başvurabilirsiniz. Bunu, polis sizi tahliye etmeden önce yapmanız gerekmektedir, çünkü yasal olarak tahliye edilmişseniz, mahkemenin sizi tekrardan kiralık eve geri dönme izni verme yetkisi yoktur.

Mümkünse, mahkemeye bizzat kendiniz giderek acil bir yeniden inceleme duruşması için başvurunuz. Taşra bir yerde yaşıyorsanız ve mahkemeye gidemiyorsanız, mahkemeye telefon edip yeniden inceleme duruşması için nasıl başvurmanız gerektiğini sorunuz veya Kiracılar Derneğiyle (Tenants Union) iletişim kurunuz.

Victorian Civil and Administrative Tribunal

55 King Street Melbourne 3000

☎ (03) 9628 9800

☎ 1800 133 055 (Ücretsiz)

Faks (03) 9628 9822

Çalışma Saatleri: Pazartesi-Cuma, 9.00 – 4.30

Yeniden inceleme duruşmasına başvurduğunuzda mahkemeden, polisle irtibata geçilmesini ve polislin eve giriş izninin bir sonraki bildirim kadar durdurulması istemelisiniz. Bundan emin olmak için polisi kendiniz arayınız.

İnceleme duruşmasında mahkeme, asıl duruşmaya katılmama mazeretinizi izah edersiniz. Mahkeme açıklamanızı kabul ederse, daha önce verdikleri kararı iptal ederek dava konusu ile ilgili yeni bir duruşmanın yapılmasına izin verecektir.

## Yasadışı tahliyeler

☞ Ev sahibinin veya emlakçının (veya onlar adına hareket eden bir şahsın) sizi fiziksel olarak tahliye etmeye girişmesi veya kilitleri değiştirmesi yasadışıdır. Tahliyeyi yalnızca polis gerçekleştirebilir.

Ev sahibi veya emlakçı sizi evden çıkmak için tehdit ediyorsa, Yasaklama Kararı (Restraining Order) için mahkemeye başvurmalısınız. Ev sahibi veya emlakçı eve gelip sizi evden çıkarmaya çalışırsa anında polisi aramalısınız.

Yasadışı olarak kiralık konuttan tahliye edilmişseniz en kısa zamanda acil bir duruşma için mahkemeye başvurmalısınız (mümkünse şahsen). Mahkeme, ev sahibinin sizin kiralık eve geri dönmenize izin vermesini emredebilir.

Aynı zamanda, Victoria Tüketici İşleri Müdürlüğü'ne (Director of Consumer Affairs Victoria) şikâyetle bulununuz. Yasadışı olarak kiracıyı tahliye eden kişi ve firmalara ağır cezalar verilebilir.

Ev sahibinin yasalara aykırı eyleminden doğan zarar, masraf ve hasar için tazminat talep edebilirsiniz. Daha fazla bilgi için, **Emlakçılar ve ev sahipleriyle ilgili şikâyetler** ve **Tazminat talebi** bilgi broşürlerine bakınız

**Daha fazla bilgi için ☎ (03) 9416 2577 Kiracılar Derneği Bilgi Hattını (Tenants Union Advice Line) arayınız.**